

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA**

Înregistrat la nr _____
din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiile temporar disponibile situate în incinta unităților
de învățământ preuniversitar de stat

Nr. _____/200__

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Timisoara, prin Consiliul Local cu sediul in Timisoara, Bv. C.D. Loga nr. 1 reprezentat prin D-nul Primar GHEORGHE CIUHANDU, in calitate de locator, si

S.C _____
cu sediul în _____ str. _____ nr. _____
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____ din _____
reprezentată prin _____, cu delegația nr _____ din _____
a intervenit următorul contract de închiriere .

Primul în calitate de locator închiriază în baza titlului de dobândire prin adjudecare nr. _____ din _____, iar al doilea în calitate de locatar (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie spațiul temporar disponibil situat in incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat Timisoara, str. _____ nr. _____, in suprafata de _____ m.p.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile contractante a spațiului cu suprafața utilă de _____ mp.

A. Suprafețele folosite în exclusivitate.

Număr total încăperi _____ folosite pentru _____
în suprafată de _____ mp, din care _____ anexe în suprafată de _____ mp.

B. Suprafețele folosite în comun.

Număr total încăperi _____ folosite pentru _____
_____ în suprafată de _____ mp,
din care aferentă chiriașului din prezentul contract în _____ încăperi sunt _____ mp.

C. Din curtea clădirii în suprafață de _____ mp, revine chiriașului o suprafață de _____ mp, folosită pentru _____

Art.2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în procesul-verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Termenul închirierii este de 1 an, cu începere de la data de _____ până la data de _____

La expirarea contractului de închiriere chiriașul trebuie să-și manifeste intenția prelungirii contractului de închiriere, în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, în caz contrar contractul de închiriere se va rezilia de drept.

Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul partilor, în scris, până la cel mult 4 ani de la data prezentului contract.

IV. PREȚUL

Art.4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este de _____ lei și a fost stabilită prin licitația publică organizată în data de _____.

V. PLATA CHIRIEI

Art.5. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Contul de virament al unității de învățământ preuniversitar _____ de stat deschis la _____.

Contul de virament al chiriașului _____ deschis la Banca _____.

Art.6. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata se penalizează cu 0,5 % pe zi întârziere din suma datorată.

După perioada de 30 de zile contractul este reziliat de drept. În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

Chiria lunară va fi reactualizată (modificată) pe durata derulării contractului cu rata inflației sau prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.7. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art.8. a) Să plătească chiria și utilitățile la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Să plătească contravaloarea utilităților aferente spațiului închiriat stabilite de către unitatea de învățământ preuniversitar de stat ca urmare a subcontorizării sau în regim paușal.

c) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod sau la solicitarea unității de învățământ preuniversitar de stat dacă spațiul temporar disponibil urmează a fi folosit de către aceasta.

d) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

e) La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

f) sa nu tulbure linistea publica ;

g) sa asigure permanent curatenia in spatiul inchiriatsi in zona exterioara aferenta, efectuand dezinfectia, dezinfectia si deratizarea in conformitate cu normele igienico-sanitare;

h) sa asigure evacuarea si transportul rezidurilor rezultate di prestarea activitatii, fiind obligat sa prezinte in prima luna de derulare a contractului nconventiile incheiate cu S.C. RETIM S.A. sau alti agenti cu acelasi gen de activitate.

i)sa desfasoare activitatea propusa in baza autorizatiei sanitare si a avizului PSI, autorizatii obtinute prin diligente proprii;

j) sa asigure respectarea normel;or igienico – sanitare, normelor tehnico-metrologice, de protectie a muncii, PSI, protectia mediului si a actelor normative specifice activitatii desfasurate;

k) sa respecte programul de functionare, program stabilit de comun acord cu conducerea unitatii de invatamant.

l) sa respecte normele de acces in institutie, inclusiv cele privind circulatia autovehiculelor.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art.10. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.11. 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.

2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații:

a. Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;

b. În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;

c. În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;

d. Tacita relocațiune nu este permisă.

3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului.

a. În momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;

c. Pentru neplata chiriei pe durata de 30 de zile;

d. Pentru neplata utilităților aferente spațiului închiriat pe durata de 60 de zile;

4) Odată cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra imobilului în care se află spațiul locațiunea încetează de drept .

5) În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere din culpa chiriașului, acesta nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

6) Pentru spațiile închiriate urmare a licitației publice, caietul de sarcini face parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 12. Prin acordul de voință, părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "uz" și "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "**Uzul**" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spațiului închiriat.
Prin "caracter de continuitate" părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 13.
- b. "**Neuzul**" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art.13. Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului.

a) concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia, de cel mult 30 zile într-un an calendaristic.

b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparație, de cel mult _____ zile într-un an calendaristic.

c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente definite ca "forță majoră" (incendii, inundații, cutremur etc.).

Art.14. Neuzul de către chiriaș a spațiului dă dreptul locatorului la rezilierea de plin drept a prezentului contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către chiriaș a unor activități în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă un caracter de continuitate.

Art.15. Situația de neuz se constată de către conducerea unității de învățământ preuniversitar de stat prin întocmirea unui proces-verbal de constatare.

Art.16. În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu dublul chiriei lunare, până la data predării efective.

Art.17. În situația în care Primăria Municipiului Timișoara hotărăște efectuarea de lucrări de reparații, amenajări sau consolidări la imobilul în care se găsește spațiul, chiriașul va participa cu cota aferentă la lucrările de consolidare.

Dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute în prezentul contract pentru perioada respectivă.

X. LITIGII

Art.18. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

Prezentul contract se încheie azi _____ în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

LOCATOR**LOCATAR**

PRIMAR
GHEORGHE CIUHANDU

PRESEDINTE
COMISIEI UNICE DE LICITATIE
STABILITĂ PRIN HCLMT NR.7-2006
LELICA CRIȘAN

DIRECTOR
UNITATEA DE ÎNVĂȚĂMÎNT
PREUNIVERSITAR DE STAT

VIZAT PENTRU LEGALITATE
SERVICIUL JURIDIC

ÎNTOCMIT

Contract de închirierenr. _____
din _____**FISA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei pentru spatiul cu altă destinatie decât aceea de locuință detinut
de _____
din str. _____ nr. _____ sc. _____ nivel _____ ap. _____
cu destinatia _____ zona _____ categ. _____

Nr crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col.2x3)
0	1	2	3	4
1.	Suprafata locativă plătită cu tariful de bază			
2.	Alte suprafete locative (spatii de depozitare, grupuri sanitare, codidoare, birouri) plătite cu 60% din tariful de bază			
3.	Majorarea cu 30% la tariful de bază, ce se aplică la suprafata locativă dotată cu instalatii de încălzire centrală în functiune sau gaze la sobe			
4.	Reducerea cu 10% la tariful de bază ce se aplică la clădirile lipsite de instalatii de apă, canal si electricitate sau numai una din ele			
5.	Reducerea cu 15% la tariful de bază ce se aplică la suprafete locative folosite ca birouri situate la subsol sau mansardă care nu au fost destinate prin constructie acestui scop			
6.	Terase acoperite sau neacoperite ce apartin din punct de vedere constructiv de suprafata locativă			
7.	Reducere cu 50% la tariful de bază pentru terase în perioada 1.X-1.IV			
8.	Magazii din lemn, metal sau alte materiale			
9.	Curte si grădină			
10.	TOTAL CHIRIE (1+2+3-4-5+6-7+8+9)			

Data cu care se aplică: _____

TVA 22%
TOTAL

LOCATOR

LOCATAR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TIMIȘOARA
DIRECȚIA PATRIMONIU
BIROU CONTRACTE**

PROCES-VERBAL

De predare-primire a suprafeței locative cu altă destinație decât aceea de locuință

din Timișoara, str. _____ nr. _____

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ se încheie prezentul proces verbal de predare primire între Primăria Municipiului Timișoara, prin reprezentantul său _____ având delegația nr. _____ care predă și S.C. _____ prin reprezentantul său _____ având buletinul de identitate seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data de _____ în calitate de chiriaș, care primește în folosință suprafața locativă având încăperile, curtea și grădina (în folosință exclusivă și în folosință comună) așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește suprafața locativă, sunt următoarele:

a). Pereții, dușumele și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.) _____

b). Ușile, ferestrele (vopsitorii, încuietori, druckere, broaște, jaluzele, geamuri etc.) _____

c). Instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locuri de lampă, candelabre, aplici, tablouri electrice, globuri, etc.) _____

d). Instalația de încălzire (radiatoare, conducte, sobe, etc.) _____

e). Instalația sanitară (chiuvete, lavoare, robinete WC, capace WC, dușuri, căzi, cazan baie, etc.) _____

f). Altele neprevăzute mai sus :

3. Acest proces verbal s-a încheiat azi _____ în 4 exemplare din care unul a fost predat chiriașului..

Am predat
PRIMAR
GHEORGHE CIUHANDU

Am primit
CHIRIAȘ

ȘEF BIROU CONTRACTE
VERONICA TRIF

INSPECTOR DE SPECIALITATE

